
TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
DIANA SPV SRL

Sede legale: Broni
Sede operativa: Broni

N. Gen. Rep. **000221/22+386/2022**

Giudice Dr. Alessandro Maiola
Custode Giudiziario IVG Vigevano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MARCO BARCHERI
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3329
iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al N. 369
C.F. BRMRC67B15G388Q- P.Iva 01575970189

con studio in Pavia (Pavia) P.zza Botta 1
telefono: 0382478993

email: barcherimarco@libero.it



**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da N° 4 LOCALI AD USO UFFICIO
ANTIBAGNO E BAGNO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **95**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 10, categoria A/10, classe U, superficie catastale mq. 97, composto da vani vani 4,5, posto al piano T, - rendita: €. 650,74, - registrata all'UTE con la scheda SF 1010
Coerenze:
NORD: CORTILE
EST: VANO SCALA COMUNE SUB 26
SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO
OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.
E' STATO RILEVATO CHE IL BAGNO RISULTA SUDDIVISO CON PARETE INTERNA PER CREAZIONE DI 2° BAGNO
L'UFFICIO E' DOTATO DI INGRESSO ESTERNO E INGRESSO INTERNO DA VANO SCALA COMUNE.
NON E' STATA REPERITA LA PRATICA PER TRASFORMAZIONE IN UFFICIO CON LE MODIFICHE COME DA PLANIMETRIA CATASTALE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

..... in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 6000 stipulato in data 02/11/2013 con scadenza in 31/10/2019. registrato a stradella in data 28/11/2013 ai nn. 1797. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.** con scrittura privata registrata la Sig.ra Rossella è subentrata al contratto stipulato con la sig.ra Silva Ornella

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro**

..... **per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ**

NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro **per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2**

IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro **per la quota di 1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149**

PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro **per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19**, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

..... **per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19**, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

Pignoramenti:

4.2.2.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'gibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da N° 4 LOCALI AD USO UFFICIO

ANTIBAGNO E BAGNO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **95**

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Identificato al catasto fabbricati: intestata aper la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 10, categoria A/10, classe U, superficie catastale mq. 97, composto da vani vani 4,5, posto al piano T, - rendita: €. 650,74, - registrata all'UTE con la scheda SF 1010

Coerenze:

NORD: CORTILE

EST: VANO SCALA COMUNE SUB 26

SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

E' STATO RILEVATO CHE IL BAGNO RISULTA SUDDIVISO CON PARETE INTERNA PER CREAZIONE DI 2° BAGNO

L'UFFICIO E' DOTATO DI INGRESSO ESTERNO E INGRESSO INTERNO DA VANO SCALA COMUNE.

NON E' STATA REPERITA LA PRATICA PER TRASFORMAZIONE IN UFFICIO CON LE MODIFICHE COME DA PLANIMETRIA CATASTALE

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 350 con controsoffitto.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
UFFICIO	Sup. reale lorda	95,00	1,00	95,00
	Sup. reale lorda	95,00		95,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Note: Cancello non funzionante

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente + n. 2 vetrine in alluminio con vetrocamera, materiale: legno con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: cubotti di porfido (cortile), condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: graniglia di marmo + ceramica nel bagno, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta ingresso da vano scala blindata - porta ingresso da vetrina in alluminio, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Ufficio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
UFFICIO	95,00	1.000,00 €	95.000,00 €
- Valore corpo:			95.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			95.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			95.000,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A ufficio	95	95.000,00 €	95.000,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	14.250,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE AD ESCLUSIONE DEL SUB. 25 CHE POTREBBE ESSERE SUDDIVISO IN 2 UNITA'

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: **80.750,00 €**

Relazione lotto 001 creata in data 31/05/2023
Codice documento: E102-22-000221-001

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da N° 3 LOCALI AD USO UFFICIO
ANTIBAGNO E BAGNO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **98**
Identificato al catasto fabbricati: intestata aper la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 11, categoria A/10, classe U, superficie catastale mq. 100, composto da vani vani 3,5, posto al piano T, - rendita: €. 506,13, - registrata all'UTE con la scheda SF 1011
Coerenze:
NORD: CORTILE COMUNE SUB 8
EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO
OVEST: VANO SCALA COMUNE SUB 26
Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.
L'UFFICIO E' DOTATO DI INGRESSO ESTERNO E INGRESSO INTERNO DA VANO SCALA COMUNE.
NON E' STATA REPERITA LA PRATICA PER TRASFORMAZIONE IN UFFICIO CON LE MODIFICHE COME DA PLANIMETRIA CATASTALE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 4800 stipulato in data 01/02/2021 con scadenza in 31/01/2027. registrato a stradella in data 05/02/2021 ai nn. 225. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, controper la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179
importo ipoteca: €. 850.000,00
importo capitale: €. 500.000,00
Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700
importo ipoteca: €. 290.000,00
importo capitale: €. 273.230,80
relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396
importo ipoteca: €. 480.000,00
importo capitale: €. 480.000,00
Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13
Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435
importo ipoteca: €. 480.000,00
importo capitale: €. 480.000,00
Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13
Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro**

..... **per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro**

per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro**

per la quota di 1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro**

per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'gibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da N° 3 LOCALI AD USO UFFICIO

ANTIBAGNO E BAGNO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **98**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 11, categoria A/10, classe U, superficie catastale mq. 100, composto da vani vani 3,5, posto al piano T, - rendita: €. 506,13, - registrata all'UTE con la scheda SF 1011 Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE SUB 8

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO

OVEST: VANO SCALA COMUNE SUB 26

Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

L'UFFICIO E' DOTATO DI INGRESSO ESTERNO E INGRESSO INTERNO DA VANO

SCALA COMUNE.

NON E' STATA REPERITA LA PRATICA PER TRASFORMAZIONE IN UFFICIO CON LE MODIFICHE COME DA PLANIMETRIA CATASTALE

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 350 con controsoffitto.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
UFFICIO	Sup. reale lorda	98,00	1,00	98,00
	Sup. reale lorda	98,00		98,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente + n. 2 vetrine in alluminio con vetrocamera, materiale: legno con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cubotti di porfido (cortile), condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo + ceramica nel bagno, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta ingresso da vano scala blindata - porta ingresso da vetrina in alluminio, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Ufficio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
UFFICIO	98,00	1.000,00 €	98.000,00 €
- Valore corpo:			98.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			98.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			98.000,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A ufficio	98	98.000,00 €	98.000,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

14.700,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE AD ESCLUSIONE DEL SUB. 25 CHE POTREBBE ESSERE SUDDIVISO IN 2 UNITA'

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

83.300,00 €

**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da INGRESSO/DISIMPEGNO
N° 4 LOCALI AD USO UFFICIO
3 ANTIBAGNO E BAGNO
2 BALCONI posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **105**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 20, categoria A/10, classe U, superficie catastale mq. 105, composto da vani vani 5,5, posto al piano T, - rendita: €. 795,34.
Coerenze:
NORD: CORTILE COMUNE SUB 8
EST: VANO SCALA COMUNE SUB. 26 E U.I SUB. 21
SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO
OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 6000 stipulato in data 15/10/2021 con scadenza in 14/10/2027. registrato a stradella in data 20/10/2021 ai nn. 1775. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di

1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-**

18-19, contro per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'agibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da INGRESSO/DISIMPEGNO

N° 4 LOCALI AD USO UFFICIO

3 ANTIBAGNO E BAGNO

2 BALCONI posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **105**

Identificato al catasto fabbricati: intestata aper la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 20, categoria A/10, classe U, superficie catastale mq. 105, composto da vani vani 5,5, posto al piano T, - rendita: €. 795,34.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE SUB 8

EST: VANO SCALA COMUNE SUB. 26 E U.I SUB. 21

SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 330.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
UFFICIO	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
BALCONI	Sup. reale lorda	12,00	0,33	4,01
	Sup. reale lorda	113,00		105,01

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente + n. 2 vetrine in alluminio con vetrocamera, materiale: legno con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cubotti di porfido (cortile), condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo + ceramica nel bagno, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Note: 1 BAGNO DOTATO DI: LAV-W-BIDET-DOCCIA 1 BAGNO DOTATO DI: LAV-W-DOCCIA 1 BAGNO DOTATO DI: LAV-W-BIDET-DOCCIA
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta ingresso da vano scala blindata - porta ingresso da vetrina in alluminio, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: visibilmente a norma salvo verifica da tecnico specializzato.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Ufficio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
UFFICIO	101,00	1.000,00 €	101.000,00 €
BALCONI	4,01	1.000,00 €	4.008,00 €
	105,01		105.008,00 €

- Valore corpo:	105.008,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	105.008,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	105.008,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A ufficio	105	105.008,00 €	105.008,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	15.751,20 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE AD ESCLUSIONE DEL SUB. 25 CHE POTREBBE ESSERE SUDDIVISO IN 2 UNITA'	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

89.256,80 €



**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da INGRESSO/DISIMPEGNO
N° 4 LOCALI
ANTIBAGNO E BAGNO
2 BALCONI posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **102**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 21, categoria F/4, posto al piano 1.
Coerenze:
NORD: CORTE COMUNE SUB. 8
EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO
OVEST: VANO SCALA SUB 26 E U.I SUB 20
Note: F/4 IN CORSO DI DEFINIZIONE PLANIMETRIA NON PRESENTE
UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

FABBRICATO IN CORSO DI DEFINIZIONE F/4

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di 1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro** per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6.1 Attuali proprietari:

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'agibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da INGRESSO/DISIMPEGNO

N° 4 LOCALI

ANTIBAGNO E BAGNO

2 BALCONI posto al piano PRIMO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **102**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 21, categoria F/4, posto al piano 1.

Coerenze:

NORD: CORTE COMUNE SUB. 8

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO

OVEST: VANO SCALA SUB 26 E U.I SUB 20

Note: F/4 IN CORSO DI DEFINIZIONE PLANIMETRIA NON PRESENTE

UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 330.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Non ancora definito ma si presume UFFICIO	Sup. reale lorda	98,00	1,00	98,00
BALCONI	Sup. reale lorda	12,00	0,33	4,01
	Sup. reale lorda	110,00		102,01

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente + n. 2 vetrine in alluminio con vetrocamera, materiale: legno con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	Note: non presenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cubotti di porfido (cortile), condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo + ceramica nel bagno, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Note: BAGNO DOTATO DI: LAV-W-BIDET-DOCCIA
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta ingresso da vano scala blindata - porta ingresso da vetrina in alluminio, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	
<i>Termico:</i>	Note: da ultimare tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone. Note: da ultimare

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Ufficio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Considerato che l'unità immobiliare non risulta ancora ultimata viene applicata una riduzione del 20%

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Non ancora definito ma si presume UFFICIO	98,00	800,00 €	78.400,00 €
BALCONI	4,01	800,00 €	3.206,40 €
	102,01		81.606,40 €

- Valore corpo:	81.606,40 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	81.606,40 €
- Valore complessivo diritto e quota:	81.606,40 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A ufficio	102	81.606,40 €	81.606,40 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

12.240,96 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE AD ESCLUSIONE DEL SUB. 25 CHE POTREBBE ESSERE SUDDIVISO IN 2 UNITA'

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

69.365,44 €



**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Sottotetto locale di sgombero sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da LOCALE DI SGOMBERO USO GENERICO posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **112**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 25, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 118, composto da vani mq. 94, posto al piano 2, - rendita: €. 233,03.
Coerenze:
NORD: CORTILE COMUNE SUB 8
EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO
OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, controper la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di 1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro** per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigeveno

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6.1 Attuali proprietari:

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'igibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione **Sottotetto locale di sgombero** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Sottotetto locale di sgombero sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da LOCALE DI SGOMBERO USO GENERICO posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **112**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 25, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 118, composto da vani mq. 94, posto al piano 2, - rendita: €. 233,03.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE SUB 8

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: PIAZZA VITTORIO VENETO

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa Hm = cm. 250.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALE SGOMBERO USO GENERICO	Sup. reale lorda	112,00	1,00	112,00
	Sup. reale lorda	112,00		112,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tipo cieco, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cubotti di porfido (cortile), condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: solo soletta senza sottofondo.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Sottotetto locale di sgombero**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Considerato che parte di sottotetto risulta con h abitabile con possibilità del recupero sottotetto ai fini abitativi risulta equo attribuire un valore al mq di circa 1/3 rispetto al valore al mq del residenziale

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
LOCALE SGOMBERO USO GENERICO	112,00	350,00 €	39.200,00 €
- Valore corpo:			39.200,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			39.200,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			39.200,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	sottotetto locale di sgombero	112	39.200,00 €	39.200,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	5.880,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARI SUB. 25 POTREBBE ESSERE SUDDIVISO IN 2 UNITA'	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **33.320,00 €**

Relazione lotto 005 creata in data 31/05/2023
Codice documento: E102-22-000221-005

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da LOCALE CANTINA posto al piano INTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **68**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 22, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 68, composto da vani mq. 52, posto al piano S1, - rendita: €. 128,91.
Coerenze:
NORD: TERRAPIENO SU CORTILE COMUNE SUB 8
EST: TRRRAPIENO SI U.I PROPRIETA' DI TERZI
SUD: TERRAPIENO SU PIAZZA VITTORIO VENETO
OVEST: AREA COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI
Note: NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE AL LOCALE PER LA MANCANZA DELLA CHIAVI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Non si conosce l'occupante della cantina

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di 1/1

unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149**

PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17
Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6.1 Attuali proprietari:

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'igibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da LOCALE CANTINA posto al piano INTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **68**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 22, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 68, composto da vani mq. 52, posto al piano S1, - rendita: €. 128,91.

Coerenze:

NORD: TERRAPIENO SU CORTILE COMUNE SUB 8

EST: TRRRAPIENO SI U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: TERRAPIENO SU PIAZZA VITTORIO VENETO

OVEST: AREA COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE AL LOCALE PER LA MANCANZA DELLA CHIAVI

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 200.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALE CANTINA	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
	Sup. reale lorda	68,00		68,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Metallo zincata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
LOCALE CANTINA	68,00	250,00 €	17.000,00 €
- Valore corpo:			17.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			17.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			17.000,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A cantina	68	17.000,00 €	17.000,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	2.550,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE AD ESCLUSIONE DEL SUB. 25 CHE POTREBBE ESSERE SUDDIVISO IN 2 UNITA'	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **14.450,00 €**

Relazione lotto 006 creata in data 31/05/2023
Codice documento: E102-22-000221-006

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da LOCALE CANTINA posto al piano INTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 23, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 85, composto da vani mq. 64, posto al piano S1, - rendita: €. 158,66.
Coerenze:
NORD: TERRAPIENO SU CORTILE COMUNE SUB 8
EST: AREA COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB. 24
SUD: TERRAPIENO SU PIAZZA VITTORIO VENETO
OVEST: TERRAPIENO SU U.I PROPRIETA' DI TERZI
Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Si presume occupata da Società sviluppo e Servizi Srls

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la **quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la **quota di 1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro** per la **quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19**, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigeveno

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'gibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da LOCALE CANTINA posto al piano INTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **85**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 23, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 85, composto da vani mq. 64, posto al piano S1, - rendita: €. 158,66.

Coerenze:

NORD: TERRAPIENO SU CORTILE COMUNE SUB 8

EST: AREA COMUNE E U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB. 24

SUD: TERRAPIENO SU PIAZZA VITTORIO VENETO

OVEST: TERRAPIENO SU U.I PROPRIETA' DI TERZI

Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 200.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALE CANTINA	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
	Sup. reale lorda	85,00		85,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Metallo zincata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
LOCALE CANTINA	85,00	250,00 €	21.250,00 €
- Valore corpo:			21.250,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			21.250,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			21.250,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A cantina	85	21.250,00 €	21.250,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	3.187,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE AD ESCLUSIONE DEL SUB. 25 CHE POTREBBE ESSERE SUDDIVISO IN 2 UNITA'	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **18.062,50 €**

Relazione lotto 007 creata in data 31/05/2023
Codice documento: E102-22-000221-007

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da LOCALE CANTINA posto al piano INTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 24, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 9, composto da vani mq. 6, posto al piano S1, - rendita: €. 14,87.
Coerenze:
NORD: TERRAPIENO SU CORTILE COMUNE SUB 8
EST: AREA COMUNE SUB. 26
SUD: AREA COMUNE SUB. 26
OVEST: U.I PROPRETA' DI TERZI SUB 23
Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di 1/1 unità

negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149**

PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data

09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in

Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data

18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554

- Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in

Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data

23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098

- Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6.1 Attuali proprietari:

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'igibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da LOCALE CANTINA posto al piano INTERRATO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 24, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 9, composto da vani mq. 6, posto al piano S1, - rendita: €. 14,87.

Coerenze:

NORD: TERRAPIENO SU CORTILE COMUNE SUB 8

EST: AREA COMUNE SUB. 26

SUD: AREA COMUNE SUB. 26

OVEST: U.I PROPETA' DI TERZI SUB 23

Note: LA PLANIMETRIA GLOBALMETE CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 200.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LOCALE CANTINA	Sup. reale lorda	9,00	1,00	9,00
	Sup. reale lorda	9,00		9,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: SOLO BATTUTO DI TERRENO.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: Metallo zincata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
LOCALE CANTINA	9,00	250,00 €	2.250,00 €
- Valore corpo:			2.250,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			2.250,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			2.250,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A cantina	9	2.250,00 €	2.250,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

337,50 €

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE AD ESCLUSIONE DEL SUB. 25 CHE POTREBBE ESSERE SUDDIVISO IN 2 UNITA'	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **1.912,50 €**

Relazione lotto 008 creata in data 31/05/2023
Codice documento: E102-22-000221-008

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da LOCALE MAGAZZINO SUDDIVISO IN 5 BOX SINGOLI posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **83**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 13, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 83, composto da vani mq. 83, posto al piano T, - rendita: €. 205,76.
Coerenze:
NORD: VIA ROTA CANDIANI
EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI
SUD: CORTILE COMUNE SUB. 8
OVEST: CORTILE COMUNE SUB 8
Note: LA PLANIMETRIA NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO IN QUANTO IL MAGAZZINO RISULTA SUDDIVISO PARTE CON MURATURA E PARTE IN CARTONGESSO IN 5 BOX SINGOLI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

IL LOCALE E' SUDDIVISO IN 5 BOX - non si conoscono gli occupante dei 5 box

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di 1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro** per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **MAGAZZINO SUDDIVISO IN 5 BOX SINGOLI** regolarizzabili mediante **PRATICA PER CAMBIO DESTINAZIONE**

CAMBIO DESTINAZIONE ESCLUSO EVENTUALI ONERI: 3.000,00 €

Oneri totali: 3.000,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Sono state riscontrate le seguenti difformità: CAMBIO DI DESTINAZIONE
regolarizzabili mediante
PRATICA IN VARIAZIONE PER CAMBIO DESTINAZIONE: 1.500,00 €
Oneri totali: 1.500,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **0,00 €**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **0,00 €**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **0,00 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578
trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del
30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010.
Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica
PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a
..... Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'gibilità è stata rilasciata in
data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO
PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in
data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI
intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381
rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL
PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021-
n. prot. 12720

Descrizione magazzino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio
Veneto n. 24.

Composto da LOCALE MAGAZZINO SUDDIVISO IN 5 BOX SINGOLI posto al piano TERRA
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **83**

Identificato al catasto fabbricati: intestata aper la quota di 1/1 di proprietà foglio 21
mappale 1292 subalterno 13, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 83, composto da vani
mq. 83, posto al piano T, - rendita: €. 205,76.

Coerenze:

NORD: VIA ROTA CANDIANI

EST: U.I PROPRIETA' DI TERZI

SUD: CORTILE COMUNE SUB. 8

OVEST: CORTILE COMUNE SUB 8

Note: LA PLANIMETRIA NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO IN QUANTO IL
MAGAZZINO RISULTA SUDDIVISO PARTE CON MURATURA E PARTE IN
CARTONGESSO IN 5 BOX SINGOLI

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 225.

L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA IN CATSATO COME MAGAZZINO RISULTA
ESSERE SUDDIVISA IN 5 BOX SINGOLI

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO SUDDIVISO IN 5 BOX SINGOLI	Sup. reale lorda	83,00	1,00	83,00
	Sup. reale lorda	83,00		83,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Note: Cancello non funzionante

Manto di copertura:

materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: Basculante, materiale: Metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: cubotti di porfido, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.

Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



MAGAZZINO SUDDIVISO IN 5 BOX SINGOLI	83,00	500,00 €	41.500,00 €
- Valore corpo:			41.500,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			41.500,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			41.500,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A magazzino	83	41.500,00 €	41.500,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

6.225,00 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

4.500,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA SUDDIVISA IN 5 BOX SINGOLI

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

35.275,00 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

30.775,00 €

Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 010

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 14, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 15, posto al piano T, - rendita: €. 31,76.
Coerenze:
NORD: CORTILE COMUNE SUB. 8
EST: CORTILE COMUNE SUB. 8
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB 15
Note: BOX NON VISIONATO INTERNAMENTE PER ASSENZA DI CHIAVI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Non si conosce l'occupante del Box

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di 1/1

unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149**

PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'igibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 14, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 15, posto al piano T, - rendita: €. 31,76.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE SUB. 8

EST: CORTILE COMUNE SUB. 8

SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: U.I PROPRIETA' DI TERZI SUB 15

Note: BOX NON VISIONATO INTERNAMENTE PER ASSENZA DI CHIAVI

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 225.

NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE L'UNITA' ALL'INTERNO PER MANCANZA DELLE CHIAVI

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: Basculante, materiale: Metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cubotti di porfido, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. box singolo**

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	8.000,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	8.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	8.000,00 €
- Valore corpo:	0,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	0,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	0,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A box singolo	15	8.000,00 €	8.000,00 €

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	1.200,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	6.800,00 €
--	-------------------

Relazione lotto 010 creata in data 31/05/2023
Codice documento: E102-22-000221-010

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 011

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 15, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 15, posto al piano T, - rendita: €. 31,76.
Coerenze:
NORD: CORTILE COMUNE SUB. 8
EST: U.I SUB. 14
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: U.I SUB 16
Note: BOX NON VISIONATO INTERNAMENTE PER ASSENZA DI CHIAVI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Non si conosce l'occupante del Box

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di 1/1

unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149**

PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17
Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6.1 Attuali proprietari:

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'agibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 15, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 15, posto al piano T, - rendita: €. 31,76.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE SUB. 8

EST: U.I SUB. 14

SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: U.I SUB 16

Note: BOX NON VISIONATO INTERNAMENTE PER ASSENZA DI CHIAVI

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 225.

NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE L'UNITA' ALL'INTERNO PER MANCANZA DELLE CHIAVI

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: Basculante, materiale: Metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cubotti di porfido, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. box singolo**

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	8.000,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	8.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	8.000,00 €
- Valore corpo:	0,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	0,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	0,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A box singolo	15	8.000,00 €	8.000,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	1.200,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	6.800,00 €
--	-------------------

Relazione lotto 011 creata in data 31/05/2023
Codice documento: E102-22-000221-011

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 012

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 16, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 15, posto al piano T, - rendita: €. 31,76.
Coerenze:
NORD: CORTILE COMUNE SUB. 8
EST: U.I SUB. 15
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: U.I SUB 17
Note: BOX NON VISIONATO INTERNAMENTE PER ASSENZA DI CHIAVI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Non si conosce l'occupante del Box

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, controper la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179

importo ipoteca: €. 850.000,00

importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998

importo ipoteca: €. 457.596,05

importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro** per la quota di 1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109

importo ipoteca: €. 88.000,00

importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro** per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917

importo ipoteca: €. 562.500,00

importo capitale: €. 562.500,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17

Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010. Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'gibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.

Composto da BOX SINGOLO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 16, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 15, composto da vani mq. 15, posto al piano T, - rendita: €. 31,76.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE SUB. 8

EST: U.I SUB. 15

SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: U.I SUB 17

Note: BOX NON VISIONATO INTERNAMENTE PER ASSENZA DI CHIAVI

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 225.

NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE L'UNITA' ALL'INTERNO PER MANCANZA DELLE CHIAVI

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BOX SINGOLO	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	.tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti. Note: Cancello non funzionante
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: Basculante, materiale: Metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cubotti di porfido, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona. Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI- Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. box singolo**

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	8.000,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	8.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	8.000,00 €
- Valore corpo:	0,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	0,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	0,00 €

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A box singolo	15	8.000,00 €	8.000,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	1.200,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA DIVISIBILE	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	6.800,00 €
--	-------------------

Relazione lotto 012 creata in data 31/05/2023
Codice documento: E102-22-000221-012

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



**Beni in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24
Lotto 013**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24.
Composto da MAGAZZINO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 36, composto da vani mq. 35, posto al piano T, - rendita: €. 86,76.
Coerenze:
NORD: CORTILE COMUNE SUB. 8
EST: U.I SUB. 16
SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI
OVEST: VIA ROTA CANDIANI
Note: IL LOCALE MAGAZZINO RISULTA DIVISO CON PARETE INTERNA IN CARTONGESSO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sopralluogo eseguito con ausilio di IVG in data 30/4/2023 ad esclusione del sub. 10 eseguito in proprio in data 9/5/2023

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,300), autostrada (1,5), ferrovia (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Non si conosce l'occupante del Box

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149, contro per la quota di 1/1 di proprietà (terzo datore di ipoteca) - per la quota di 1/1 di usufrutto per (terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Angelo Magnini in data 13/03/2012 ai nn. 67891/34142 iscritto a Voghera in data 16/03/2012 ai nn. 1744/179
importo ipoteca: €. 850.000,00
importo capitale: €. 500.000,00

Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A CON SEDE IN BERGAMO CF03053920165 PER LA QUOTA DI 1/2 UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/2 di nuda proprietà e proprietà unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Cuneo in data 20/04/2017 ai nn. 672 iscritto a Voghera in data 23/08/2017 ai nn. 5924/700

importo ipoteca: €. 290.000,00

importo capitale: €. 273.230,80

relativamente all'unità negoziale 2 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 16/05/2018 ai nn. 3646/396

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 539/4442 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO (In Rettifica alla 3646/396 del 16/5/2018) a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILE 6-7-8-9-10-11-12-13, contro per la quota di 1/1 di proprietà unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13**, a firma di Tribunale di Pavia in data 23/04/2018 ai nn. 1418/2018 iscritto a Voghera in data 30/05/2018 ai nn. 3996/435

importo ipoteca: €. 480.000,00

importo capitale: €. 480.000,00

Relativamente all'unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13

Annotazione 540/4443 del 4/6/2021 restrizione di beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 3 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro per la quota di 1/1 unità negoziale 3 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15**, a firma di Tribunale di Roma in data 22/04/2015 ai nn. 26060/2014 iscritto a Voghera in data 19/11/2018 ai nn. 7889/932

importo ipoteca: €. 130.000,00

importo capitale: €. 111.578,76

Annotazione del 27/12/2021 n. 1267/10247 Restrizione di beni.

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO CF 00799960158 PER LA QUOTA DI 1/3 SU UNITÀ NEGOZIALE 1 IMMOBILI 6-7-8-9-10-11-12-13, contro** per la quota di 1/3 unità negoziale 1 immobili 6-7-8-9-10-11-12-13, a firma di Tribunale di Pavia in data 05/11/2018 ai nn. 1701/2018 iscritto a Voghera in data 10/12/2018 ai nn. 8433/998
 importo ipoteca: €. 457.596,05
 importo capitale: €. 457.596,05

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA a favore di **UNICREDIT SPA CON SEDE IN MILANO CF 00348170101 PER LA QUOTA DI 1/1 SU UNITÀ NEGOZIALE 2 IMMOBILI 1-2-3-11-12-13-14-15, contro**per la quota di 1/1 unità negoziale 2 immobili 1-2-3-11-12-13-14-15, a firma di Tribunale di Roma in data 06/06/2018 ai nn. 11608/2018 iscritto a Voghera in data 14/02/2019 ai nn. 1013/109
 importo ipoteca: €. 88.000,00
 importo capitale: €. 75.108,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO CF. 00053810149 PER LA QUOTA DI 1/1 UNITÀ NEGOZIALE 7 IMMOBILI 5-6-7-15-16-17-18-19, contro** per la quota di 1/1 di proprietà per unità negoziale 7 immobili 5-6-7-15-16-17-18-19, a firma di Tribunale di Milano in data 09/05/2018 ai nn. 10589 iscritto a Voghera in data 13/11/2019 ai nn. 7570/917
 importo ipoteca: €. 562.500,00
 importo capitale: €. 562.500,00
 Relativo alle unità Fg. 21 Part. 1292 sub.10-11-12-13-14-15-16-17
 Annotazione del 27/12/2021 n. 1266/10246 Restrizione di beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 18/05/2022 ai nn. 3181 trascritto a Voghera in data 14/06/2022 ai nn. 4686/3554 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17.

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DIANA SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) CF 05053040266 per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1 a firma di UFF. GIUDIZ. TRIBUNALE DI PAVIA in data 23/09/2022 ai nn. 6264 trascritto a Voghera in data 25/10/2022 ai nn. 8006/6098 - Relativa agli immobili al Fg. 21 Part. 1292 sub. 20-21-22-23-24-25.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: MAGAZZINO SUDDIVISO IN 2 BOX SINGOLI regolarizzabili mediante PRATICA PER CAMBIO DESTINAZIONE CAMBIO DESTINAZIONE ESCLUSO EVENTUALI ONERI: 2.000,00 €
 Oneri totali: 2.000,00 €

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: CAMBIO DI DESTINAZIONE regolarizzabili mediante PRATICA IN VARIAZIONE PER CAMBIO DESTINAZIONE: 650,00 €
 Oneri totali: 650,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

..... Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Angelo Magnani in data 30/12/1991 ai nn. 12578 trascritto a Pavia in data 18/01/1992 ai nn. 591/536 Ricongiungimento di usufrutto del 30/7/2010 per RU voltura 11862.1/2010 Pratica PV0211011 del 20/10/2010.
 Ricongiungimento di usufrutto del 2/4/2018 RU voltura 7170.1/2018 Pratica PV0069364 del 20/9/2018

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 58/90 e successive varianti per lavori di Risanamento conservativo intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 16/11/1990 l'igibilità è stata rilasciata in data 04/12/1991- n. prot. 13703

P.E. n. 132-133/1990 per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO PIAZZA V. VENETO intestata a Variante 1 Variante 2 alla CE 58/90 presentata in data 15/04/1991- n. prot. 4553 rilasciata in data 13/06/1991- n. prot. 4553

P.E. n. 26/91 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO VIA ROTA CANDIANI intestata a Concessione Edilizia presentata in data 04/05/1991- n. prot. 5381 rilasciata in data 24/06/1991- n. prot. 5381

P.E. n. SCIA 11/6/2021 per lavori di TRASFORMAZIONE DI 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN DUE UFFICI intestata a SCIA presentata in data 11/06/2021- n. prot. 12720

Descrizione magazzino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Broni (Pavia) Piazza Vittorio Veneto n. 24. Composto da MAGAZZINO posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36** Identificato al catasto fabbricati: intestata a per la quota di 1/1 di proprietà foglio 21 mappale 1292 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 36, composto da vani mq. 35, posto al piano T, - rendita: €. 86,76.

Coerenze:

NORD: CORTILE COMUNE SUB. 8

EST: U.I SUB. 16

SUD: U.I PROPRIETA' DI TERZI

OVEST: VIA ROTA CANDIANI

Note: IL LOCALE MAGAZZINO RISULTA DIVISO CON PARETE INTERNA IN CARTONGESSO

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 225.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera 73 DEL 19/11/2010 l'immobile è identificato nella zona TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (ZTR1) EX. ZONA B3 ART. 35

Norme tecniche ed indici: VEDASI NORME TECNICHE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	Sup. reale lorda	36,00	1,00	36,00
	Sup. reale lorda	36,00		36,00

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: latero cemento, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: Metallo, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Note: Cancello non funzionante

Manto di copertura:

materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: Basculante, materiale: Metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: cubotti di porfido, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1.Criterio di Stima**

Stima sintetica comparativa in base ai prezzi medi di mercato per la tipologia e la zona.

Il valore al mq viene applicato alla superficie commerciale rapportato ai coefficienti riduttivi delle singole destinazioni che compongono l'unità immobiliare.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Broni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Broni, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI-Borsino Immobiliare.

8.3.Valutazione corpi**A. magazzino***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
MAGAZZINO	36,00	500,00 €	18.000,00 €
- Valore corpo:			18.000,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			18.000,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			18.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	36	18.000,00 €	18.000,00 €

8.4.Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	2.700,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	2.650,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA DIVISIBILE	

8.5.Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **15.300,00 €**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **12.650,00 €**

Relazione lotto 013 creata in data 31/05/2023

Codice documento: E102-22-000221-013

il perito
Geom. MARCO BARCHERI

Giudice Dr. Alessandro Maiola

Curatore/Custode: IVG Vigevano

Perito: Geom. MARCO BARCHERI

